

Polo Fundo de  
Investimento  
Imobiliário -  
Recebíveis  
Imobiliários II - FII

CNPJ no 17.156.502/0001-09  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ do Administrador nº 36.113.876/0001-  
91)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2017 e 2016**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000

www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para Opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### **Valor recuperável dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**

O valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários detidos pelo Fundo é determinado por meio de avaliação periódica preparada em conjunto pela Administradora e Gestora do Fundo, a qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável bem como no cálculo do valor recuperável. Devido ao fato da determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto:**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- i. Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração da avaliação para determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias, além da adequação dos cálculos matemáticos;
- ii. Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor do custo amortizado dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando o método de juros efetivos, utilizando as taxas e indexadores de cada emissão; e
- iii. Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitáveis a mensuração do valor recuperável e o nível de divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também à Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira  
Contador CRC RJ-093416/O-0 T-SP

**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016***(Valores em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valor	% PL	Valor	% PL
<b>Circulante</b>		<b>21.320</b>	<b>20,86</b>	<b>10.549</b>	<b>10,06</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>3.e</b>	<b>18.555</b>	<b>18,16</b>	<b>7.174</b>	<b>6,84</b>
Disponibilidades		14	0,02	63	0,06
Cotas de fundos de investimento	<b>4</b>	18.541	18,14	7.111	6,78
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>361</b>	<b>0,35</b>	<b>3.375</b>	<b>3,22</b>
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	<b>5.a</b>	32	0,03	49	0,05
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.b</b>	329	0,32	3.326	3,17
<b>Valores a receber</b>		<b>2.404</b>	<b>2,35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Não circulante</b>		<b>84.358</b>	<b>82,52</b>	<b>101.043</b>	<b>96,33</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5.b</b>	<b>84.358</b>	<b>82,52</b>	<b>101.043</b>	<b>96,33</b>
Certificados de recebíveis imobiliários		84.511	82,67	101.104	96,39
Provisão para redução no valor recuperável		(153)	(0,15)	(61)	(0,06)
<b>Total do ativo</b>		<b>105.678</b>	<b>103,38</b>	<b>111.592</b>	<b>106,39</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>3.453</b>	<b>3,38</b>	<b>6.704</b>	<b>6,39</b>
Rendimentos a distribuir	<b>8.e</b>	3.340	3,27	6.600	6,29
Taxa de gestão	<b>10.a.i</b>	58	0,06	67	0,06
Taxa de custódia		8	0,01	10	0,01
Taxa de administração a pagar	<b>10.a.i</b>	8	0,01	10	0,01
Taxa CETIP/SELIC		2	-	2	0,00
Provisão de IR a pagar		36	0,03	8	0,01
Outras despesas a pagar		1	-	7	0,01
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>102.223</b>	<b>100,00</b>	<b>104.888</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		100.123	97,95	100.123	95,46
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(58)	(0,06)	(57)	(0,05)
Lucros ou prejuízos acumulados		2.158	2,11	4.822	4,60
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>105.676</b>	<b>103,38</b>	<b>111.592</b>	<b>106,39</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Demonstrações dos resultados

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2017	2016
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		6.464	16.797
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		<u>8</u>	<u>81</u>
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b><u>6.472</u></b>	<b><u>16.878</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		15	18
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		1.430	869
Outras receitas operacionais		58	-
<b>Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros</b>		<b><u>1.503</u></b>	<b><u>887</u></b>
<b>Outras Despesas</b>	<b>10</b>	<b><u>(1.499)</u></b>	<b><u>(1.344)</u></b>
Taxa de gestão		(729)	(761)
Despesas tributárias		(334)	(202)
Formador de mercado		(130)	-
Taxa de administração		(105)	(103)
Taxa de custódia		(104)	(101)
Despesa com CETIP/SELIC		(26)	(25)
Taxa de fiscalização CVM		(23)	(28)
Despesa com bolsa de valores		(15)	(7)
Taxa ANBIMA		(2)	(3)
Demais despesas		(31)	(114)
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>		<b><u>6.476</u></b>	<b><u>16.421</u></b>
Quantidade de cotas		1.000.000	1.000.000
<b>Resultado Líquido por cota (em reais)</b>		<b><u>6,48</u></b>	<b><u>16,42</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016***(Valores em milhares de Reais)*

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Reservas de lucros</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b><u>100.066</u></b>	<b><u>10.221</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>110.287</u></b>
Resultado do exercício	-	-	16.421	16.421
(-) Distribuição de lucros	-	(6.220)	(15.600)	(21.820)
Constituição de reservas	-	821	(821)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b><u>100.066</u></b>	<b><u>4.822</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>104.888</u></b>
Resultado do exercício	-	-	6.476	6.476
(-) Distribuição de lucros	-	(3.340)	(5.800)	(9.140)
Constituição de reservas	-	676	(676)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b><u>100.066</u></b>	<b><u>2.158</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>102.224</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aplicação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(20.048)	(40.984)
Recebimento de amortização e juros - CRI	43.796	53.824
Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	53	40
Rendas de aplicações em fundos de investimento	1.430	869
Rendimentos em aplicações de compromissadas	15	18
Rendimentos em aplicações de cotas de fundo imobiliário	1	71
Resgate de cotas de fundo imobiliário	17	3.414
Pagamento de taxa de gestão	(738)	(760)
IR pagos sobre aplicações financeiras	(306)	(215)
Pagamento de outras despesas com sistema financeiro	(194)	(63)
Pagamento de taxa de administração	(106)	(102)
Pagamento de taxa de custódia	(106)	(101)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(33)	(139)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>23.781</u></b>	<b><u>15.872</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(12.400)	(15.220)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(12.400)</u></b>	<b><u>(15.220)</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>11.381</u></b>	<b><u>652</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa - início	7.174	6.522
Caixa e equivalentes de caixa - final	18.555	7.174
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>11.381</u></b>	<b><u>652</u></b>
<b>Conciliação do caixa e equivalentes de caixa:</b>		
Disponibilidades	14	63
Cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	18.541	7.111
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa - final</b>	<b><u>18.555</u></b>	<b><u>7.174</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **1 Contexto operacional**

O Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 4 de janeiro de 2013, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 123 da Instrução CVM nº 555, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2018.

### **3 Principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

**a. Apuração de resultados**

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

**b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

**c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

**i. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários.
- Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**d. Cotas de fundos de investimentos**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento”.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **e. Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra no montante de R\$18.555 e R\$7.174, respectivamente.

#### **f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

#### **g. Provisão de ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

**Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

**Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **h. Provisão para redução no valor recuperável**

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

#### **i. Estimativas e julgamento contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam informações detalhadas sobre classificação e mensuração dos instrumentos financeiros.

## **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

### **Cotas de fundo**

	2017			2016		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	1.757.116	10,5521	18.541	740.550	9,6015	7.111

## **5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras**

### **a. Cotas de fundo de investimento imobiliário**

#### **i. Cibrasec Crédito Imobiliário FII**

	2017	2016
Quantidade de cotas	150	150
Valor da cota	212,1800	318,4410
Valor de mercado	32	49
Quantidade detida	150	150
Quantidade Emitida	46.135	46.135
% Quantidade Emitida	0,32%	0,32%
Vencimento	Sem vencimento	

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O Cibrasec Crédito Imobiliário - FII mantém parcela preponderante de seus recursos aplicada em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). É objetivo do Cibrasec Crédito Imobiliário - FII proporcionar aos seus cotistas a valorização das suas cotas mediante a realização de investimentos de longo prazo em Ativos Alvo, quais sejam, preferencialmente e preponderantemente, CRI emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores, com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos), unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e Loteamentos (lotes urbanos).

#### **b. Títulos privados**

<u>Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valor de Mercado	84.511	100.519
Faixa de Vencimento		Após 1 ano
Valor de Mercado	-	3.326
Faixa de Vencimento		Até 1 ano
Valor de Mercado	329	585
Faixa de Vencimento		Vencida

#### **i. Certificados de Recebíveis Imobiliários**

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados "Ativos Alvo", além dos ativos de liquidez.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado.

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

## Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII CNPJ 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a.	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Qtde	Valor de curva 2017	Qtde	Valor de curva 2016
Brazilian Securities	12H0028369	1ª emissão da série 287ª lastreadas pela CCI	6,5	IPCA	Fiança + Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária de Recebíveis	-	não	28/08/2012	30/08/2024	8	2.247	8	2.517
Brazilian Securities	13H0077381	1ª emissão da série 320ª lastreadas pela CCB	8,38	IPCA	Cessão Fiduciária de Recebíveis	BBB	não	28/08/2013	28/08/2017	-	-	15	3.326
Ápice	13I0070394	1ª emissão da série 6ª lastreadas pela CCI	8,25	IPCA	Alienação Fiduciária de 2 Imóveis, Cessão Fiduciária e Fiança	-	não	10/09/2013	10/09/2028	5	7.029	5	6.790
Polo Capital	13E0008660	1ª emissão da série 14ª lastreadas pela CCI	7,5	IGPM	Operação pulverizada com garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador;	-	não	07/05/2013	10/05/2020	-	-	33	523
Polo Capital	13H0072616	1ª emissão da série 16ª lastreadas pela CCI	7,5	IGPM	Operação pulverizada com garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador;	-	não	27/08/2013	10/03/2021	50	4.592	50	8.352
Polo Capital	13A0026630	1ª emissão da série 11ª lastreadas pela CCI	7,5	IGPM	Operação pulverizada com garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador	-	não	29/01/2013	10/03/2020	109	2.305	92	5.511
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	8,5	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	24/04/2014	10/09/2024	41	6.162	33	6.844
Polo Capital	14J0105981	1ª emissão da série 24ª lastreadas pela CCI	7,75	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	20/10/2014	10/10/2022	24	1.460	24	2.863
Octante Securizadora	15D0540147	1ª emissão da série 2ª lastreadas pela CCI	8	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	20/04/2015	10/02/2024	12	2.151	12	2.485
Octante Securizadora	15H0105148	1ª emissão da série 4ª lastreadas pela CCI	8,5	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	07/08/2015	10/09/2023	87	11.810	87	19.743
Polo Capital	15L0542300	1ª emissão da série 31ª lastreadas pela CCI	9,5	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	03/12/2015	10/07/2021	37	5.008	37	7.743
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	9,5	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	19/02/2016	10/09/2021	32	4.039	32	6.618
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	10	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	09/05/2016	10/03/2022	26	5.060	25	7.165
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	10	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	19/08/2016	10/11/2022	30	6.390	30	8.545
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	9,75	IGPM	Garantia fiduciária + obrigação de recompra + fundo de reserva	-	sim	14/10/2016	10/02/2023	24	5.608	24	8.217
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	10	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	não	09/12/2016	10/01/2023	14	3.208	14	4.492



**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII  
CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	8,0	IGPM	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de Reserva	-	não	12/04/2017	10/06/2028	6	2.006	-	-
Ourinvest Securitizadora	17F0169802	1ª emissão da série 7ª lastreadas pela CCI	5,0	DI	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de Reserva	-	não	05/06/2017	10/01/2022	69	3.442	-	-
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	7,0	IPCA	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de Reserva	-	não	16/08/2017	10/08/2024	10	3.053	-	-
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	(i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF.	-	não	27/10/2017	10/04/2024	33	8.941	-	-
<b>Parcelas em atraso</b>													
Polo Capital	12B0016437	1ª emissão da série 6ª lastreadas pela CCI	8	IGPM	Operação corporativa com garantia de Alienação Fiduciária de cotas de SPE + recebimento de todos os rendimentos, dividendos, juros, redução de capital, etc. da referida SPE;	-	não	13/02/2012	17/01/2020	-	-	20	2.367
Polo Capital	12E0019366	1ª emissão da série 8ª lastreadas pela CCI	8	IGPM	Operação corporativa com garantia de Alienação Fiduciária de cotas de SPE + recebimento de todos os rendimentos, dividendos, juros, redução de capital, etc. da referida SPE;	-	não	21/05/2012	27/09/2016	1	329	1	329
<b>TOTAL</b>										<b>84.840</b>		<b>104.430</b>	

Os CRI nº 12B0016437 e 12E0019366, referentes a 6ª e 8ª séries da 1ª emissão de CRI da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Polo Securitizadora”), respectivamente, acima identificados, adquiridos pelo Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, tiveram deliberação pelo vencimento antecipado, em face da inadimplência dos créditos que lastream as operações, conforme descrito a seguir:

**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**  
**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

<b>Características da série</b>	<b>6ª série da 1ª emissão</b>
<b>Código do ativo</b>	12B0016437
<b>Data de emissão</b>	13/02/2012
<b>Data de vencimento</b>	17/01/2020
<b>Volume na data de emissão</b>	R\$15.000
<b>Valor nominal unitário</b>	R\$333
<b>Na data de emissão</b>	
<b>Remuneração atual</b>	IGP-M + 8% a.a. na base 252
<b>Pagamento de juros previsto no Termo de Securitização</b>	Mensal, todo dia 17 sendo o primeiro em 17/03/2012 e o último na data de vencimento.
<b>Pagamento da amortização previsto no Termo de Securitização</b>	Mensal, todo dia 17 sendo o primeiro em 17/03/2012 e o último na data de vencimento.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A., devedora dos lastros da 6ª e 7ª Séries e 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora, entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora (“CRI 6 e 7”), foi deliberado o seu vencimento antecipado em 20 de abril de 2016. Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram executadas as garantias, que consistiam em: (i) alienação fiduciária de cotas correspondentes a 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Plarcon”), que foram registradas em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário do CRI 6 e 7, em 23 de setembro de 2016. O valor patrimonial da Plarcon em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 10.821 (2016: R\$ 15.007), e o valor recuperável estimado de realização desta garantia pela Administradora, com base no valor patrimonial, é de R\$ 5.410 (2016: R\$ 7.503) para o patrimônio fiduciário; (ii) os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas: 2.540, 2.541, 2.835, 2.914 e 6.276 abertas perante cartório de registro de imóveis em Itu-SP, foram incorporados em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário, em 30 de dezembro de 2016. O valor recuperável estimado de realização desta garantia é de R\$ 1.515 para o patrimônio fiduciário, com base no valor de venda forçada estimado pelo laudo de avaliação; e (iii) parte do saldo devedor, referente a R\$ 1.215, a Polo Securitizadora buscará a habilitação na classe 3 de credores na Recuperação Judicial da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (“Viver”), cujo valor recuperável estimado de realização em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 182 (2016: R\$ 212) para o patrimônio fiduciário. A expectativa para liquidação das garantias e repasse para os detentores dos CRI, por meio de pagamentos de amortizações e rendimentos, é de médio prazo.

O Plano proposto pela Viver baseia-se na promoção de um aumento de capital mediante a emissão de novas ações, a serem subscritas pelos credores e integralizada mediante capitalização dos créditos. O preço de emissão das novas ações será de R\$1,98 (um real e noventa e oito centavos), fixado com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados antes da apresentação do Plano (06/02/2017). Estimamos que o valor das ações sobre o valor patrimonial da empresa, após o Plano de conversão em ações, deve ficar abaixo do valor da incorporadora de capital aberto que possui hoje o menor P/VPA do mercado. Assim, na nossa estimativa o P/VPA deve ser da ordem de 29%, acarretando num preço de ação da ordem de R\$0,30 (trinta centavos). Esse valor implica numa recuperação de aproximadamente 15% do valor do crédito atual, aproximadamente R\$ 182.

O Fundo detém valores a receber decorrentes da execução das garantias do CRI da 6ª série, que correspondem aos CRI seniores da referida emissão, no montante de R\$ 2.362, e em face do regime de subordinação antecede à 7ª série quanto a remuneração e à amortização.

**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**  
**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Foram constituídas provisões para perda de valor recuperável do saldo do crédito do Fundo, no montante equivalente a R\$ 4.

<b>Características da(s) série(s)</b>	<b>8ª</b>
<b>Código do ativo</b>	12E0019366
<b>Data de emissão</b>	21/05/2012
<b>Data de vencimento</b>	27/09/2016
<b>Volume na data de emissão</b>	R\$15.680
<b>Valor nominal unitário</b>	R\$348
<b>Na data de emissão</b>	
<b>Remuneração atual</b>	IGP-M + 8% a.a. na base 252
<b>Pagamento de juros previsto no Termo de Securitização</b>	Mensal, todo dia 27, sendo o primeiro em 27/06/2012 e o último na data de vencimento.
<b>Pagamento da amortização previsto no Termo de Securitização</b>	Mensal, todo dia 27, sendo o primeiro em 27/06/2012 e o último na data de vencimento.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora, foi deliberado o seu vencimento antecipado em 4 de abril de 2016. Esta operação tinha como garantia: (i) alienação fiduciária de cotas correspondentes a 100% do capital social da Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. (“Park Plaza”); (ii) cessão fiduciária de todos os valores pagos pela Park Plaza relativos às cotas alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Contrato de Garantia.

Diante das dificuldades financeiras, com passivos elevados e da falta de geração de caixa do empreendimento Park Plaza, administrado pela Viver, cujos ativos servem de garantia para estes CRI, não foi viável a execução das garantias e o saldo devedor referente ao lastro da operação, a Polo Securitizadora buscará a habilitação na classe 3 de credores na Recuperação Judicial da Viver, cujo valor recuperável estimado de realização em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 776 (2016: R\$ 776) para o patrimônio fiduciário.

O Plano proposto pela Viver basea-se na promoção de um aumento de capital mediante a emissão de novas ações, a serem subscritas pelos credores e integralizada mediante capitalização dos créditos. O preço de emissão das novas ações será de R\$1,98 (um real e noventa e oito centavos), fixado com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados antes da apresentação do Plano (06/02/2017). Estimamos que o valor das ações sobre o Valor patrimonial da empresa, após o Plano de conversão em ações, deve ficar abaixo do valor da incorporadora de capital aberto que possui hoje o menor P/VPA do mercado. Assim, na nossa estimativa o P/VPA deve ser da ordem de 29%, acarretando num preço de ação da ordem de R\$0,30 (trinta centavos). Esse valor implica numa recuperação de aproximadamente 15% do valor do crédito atual, aproximadamente R\$ 776.

Em 31 de dezembro de 2017 o saldo devedor total dos CRI das 8ª e 9ª séries correspondia a R\$ 1.630 e R\$ 1.229, respectivamente. O Fundo detem somente parte dos CRI da 8ª série, que correspondem aos CRI sêniores da referida emissão, no montante de R\$ 329, e em face do regime de subordinação, antecede à 9ª série quanto a remuneração e à amortização. Foram constituídas provisões para perda de valor recuperável do saldo do crédito do Fundo no montante de R\$ 153.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

## **6 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a. Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

### **b. Fatores de Risco**

#### **i. Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos**

*O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira*

Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante ao Fundo. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, política habitacional, instabilidade social e política e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

*Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários do Fundo, e, conseqüentemente, das Cotas.*

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos do terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

*Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.*

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: Não distribua menos de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, bem como; aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenha como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IFPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas de representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de bolsa ou de

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Não dá como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito a recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

*A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas.*

O fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de desapropriação de imóvel investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da Lei; perda do imóvel e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios rebitórios em qualquer dos imóveis, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos imóveis que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão de até mesmo rescisão do contrato de locação respectivo.

#### **Riscos relacionados ao setor:**

##### **ii. Riscos relativos aos CRI**

Dentre os Ativos Imobiliários que poderão ser investidos pelo Fundo, estão os CRI. Tais CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM, desde que possuam valor unitário superior ao definido na norma que regulamenta os CRI. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora dos CRI já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que “Art. 76. As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.” A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários,



## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do Fundo. Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que poderá ensejar o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da possibilidade de existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI. Para CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária, quando houver, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI, pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, pode ser que a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI aumente e assim, o nível de inadimplência da Carteira também sofrerá aumento. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

#### *Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário.*

O Fundo poderá investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliários, os quais são constituídos como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas respectivas cotas antes da liquidação do respectivo Fundo. Assim, as cotas dos fundos de investimento imobiliários podem ter escassez de liquidez na negociação no mercado secundário. Assim, o Cotista do Fundo deve ter ciência de que o investimento no Fundo está sujeito à liquidez de seus Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

*As operações conduzidas nos imóveis dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica.*

Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo. Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, poderá ser necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

*Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.*

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

*A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis podem impactar as atividades do Fundo.*

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

*Na qualidade de proprietário de imóveis, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.*

Na qualidade de proprietário de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

*Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis podem afetar a rentabilidade do Fundo.*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, contratação de serviços de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo também estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos eventuais locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

*Os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Ativos Financeiros.*

Nos termos do Regulamento o Fundo poderá manter até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Financeiros. Nos períodos acima descritos, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Ativos Financeiros, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo das Cotas almejada.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

*O não sucesso pelo Fundo no exercício de opções de compra ou títulos aquisitivos sobre os imóveis pode causar um efeito adverso no Fundo.*

Caso o Fundo não firme com os proprietários dos imóveis os instrumentos particulares de opção de compra ou títulos aquisitivos por qualquer motivo ou, em sendo firmados, caso um ou mais vendedores dos imóveis venha a desprezar os referidos instrumentos de opção de compra ou títulos aquisitivos, ou seja, não alienando os respectivos imóveis ao Fundo ou alienando-os a terceiros, o Fundo não investirá em tais imóveis e não conseguirá ingressar com execução específica contra os vendedores para que estes cumpram suas obrigações, com a não formalização da respectiva alienação do imóvel ao Fundo. Sendo assim, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente adquirir qualquer um dos imóveis.

#### *Concentração da Carteira do Fundo.*

O risco de perdas para os Cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A Carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

#### *A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros.*

A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos estabelecidos no manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo, sendo que dada a iliquidez de alguns ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em volatilidade e em redução dos valores das Cotas.

#### *As operações no mercado de derivativos.*

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a Carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados, bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

### **iii. Riscos relacionados ao Fundo e às cotas**

*Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.*

O valor dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

*As Cotas estão sujeitas a riscos de liquidez.*

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as Cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

*A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os imóveis e/ou sobre os demais Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira.*

A propriedade das Cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis, bem como sobre os demais Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

*A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo.*

O investimento em Cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da aplicação da política de investimento do Fundo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

*Os Cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de Cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência ou aportes nos termos do Regulamento.*

Nos termos do Regulamento, será garantido aos Cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de Cotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de Cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de Cotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no capital do Fundo. Do mesmo modo, nas hipóteses de aportes necessários pelo Cotistas para que o Fundo arque com suas obrigações, caso o Cotista não realize o aporte na proporção das Cotas que possuir, poderá ter sua participação no Fundo diluída.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **iv. Outros riscos**

*Os demais Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, além dos Imóveis, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo.*

Além dos riscos associados mais diretamente aos imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a locação e a venda dos imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, dentre os quais destacam-se os seguintes:

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores, devedores e/ou dos originadores dos créditos imobiliários. As variações de preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros estão também sujeitos à capacidade dos seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros;

Alterações nas condições financeiras dos devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros;

O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos devedores de Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e

A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações estabelecidos no manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

*As operações do Fundo e os investimentos relacionados aos Imóveis estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.*

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções. Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

*O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.*

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito inclusive a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

*Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.*

O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, alteração da política econômica e decisões judiciais.

*Alterações na legislação tributária.*

Novos tributos podem ser criados, pode haver novas interpretações sobre a incidência dos tributos, revogação de isenções vigentes, ou outras alterações na legislação tributária que podem impactar o Fundo e/ou o Cotista.

Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há como garantir a eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos previstos no Regulamento.

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.



## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **7 Instrumentos Financeiros Derivativos**

Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo pode ser investido em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com derivativos.

#### **8 Patrimônio Líquido**

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

##### **a. Emissão**

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: O próprio Administrador;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Público alvo: investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 1.500.000 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada cota;
- Montante total da oferta: R\$ 150.000;
- Montante mínimo de subscrição: o valor mínimo total a ser subscrito no âmbito da primeira emissão de Cotas, sob pena de cancelamento da distribuição, equivalente a R\$ 50.000, ou seja, 500.000 cotas, sendo que as cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta serão canceladas pelo Administrador;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: valor mínimo a ser subscrito individualmente pelos investidores, no montante de R\$ 1, equivalente a 10 cotas, no caso de pessoa física, e no montante de R\$ 1.000 para pessoa jurídica.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houve emissões de cotas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **b. Amortização**

O Fundo pode amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério da Gestora, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Além da amortização das Cotas citadas no parágrafo acima, o Fundo deverá distribuir para seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não amortizou cotas.

#### **c. Resgate**

As Cotas somente poderão ser resgatadas ao final do prazo de duração do Fundo ou na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

#### **d. Negociação das cotas**

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, e no exercício foram negociadas aos preços médios efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

<u>Data</u>	<u>Preço médio (R\$)</u>	<u>Preço de fechamento (R\$)</u>
31/01/2017	101,60	102,90
24/02/2017	104,60	105,50
31/03/2017	106,49	106,50
28/04/2017	106,40	106,40
31/05/2017	108,05	108,00
30/06/2017	110,50	111,00
31/07/2017	104,12	104,00
31/08/2017	100,01	100,00
30/09/2017	102,00	102,00
31/10/2017	103,40	103,40
30/11/2017	103,85	103,95
29/12/2017	105,14	105,14

## Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

#### e. Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo distribuirá a seus Cotistas, pelo menos 95% dos resultados auferidos, apurado semestralmente segundo regime de caixa, com base no balanço semestral, encerrado no último dia útil de cada semestre. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Resultado contábil</b>	<b>6.476</b>	<b>16.421</b>
(-) Exclusões	2.702	(953)
(+) Adições	12	129
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>9.190</b>	<b>15.597</b>
Valor distribuído, referente ao exercício atual	5.800	9.000
Valor a ser distribuído no exercício seguinte, referente ao exercício atual <b>(iii)</b>	3.340	6.600
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício de anterior <b>(ii)</b>	6.600	6.220
Total dos rendimentos referentes a 2017 <b>(i)</b>	9.140	15.600
<b>Percentual distribuído</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras.

(ii) A parcela de R\$ 6.600 foi liquidada em 6 de janeiro de 2017 (2016: R\$ 6.220 foi liquidada em 8 de janeiro de 2016).

(iii) A parcela de R\$ 3.340 foi liquidada em 8 de janeiro de 2018 (2016: R\$ 6.600 foi liquidada em 6 de janeiro de 2017).

#### f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercícios findos em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (*)
31/12/2017	102,2236	105.664	6,28
31/12/2016	104,8880	108.784	16,34

(\*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

## **9 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Formador de mercado:	Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## **10 Encargos do Fundo**

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	<b>R\$</b>	<b>% sobre o PL médio</b>	<b>R\$</b>	<b>% sobre o PL médio</b>
Despesas administrativas				
Despesa com taxa de gestão	729	0,69%	761	0,70%
Despesa tributária	334	0,32%	202	0,19%
Formador de mercado	130	0,12%	-	0,00%
Despesa com taxa de administração	105	0,10%	103	0,09%
Despesa com taxa de custódia	104	0,10%	101	0,09%
Despesa com taxa Cetip/Selic	26	0,03%	25	0,02%
Despesa com taxa CVM	23	0,02%	28	0,02%
Despesa com bolsa de valores	15	0,01%	7	0,01%
Taxa ANBIMA	2	0,00%	3	0,00%
Outras despesas	31	0,03%	114	0,11%
<b>Total</b>	<b>1.499</b>	<b>1,42%</b>	<b>1.344</b>	<b>1,23%</b>

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **a. Remuneração do Administrador e do Custodiante**

##### **i. Administrador**

Pelos serviços prestados pelo Administrador e pelo Gestor ao Fundo, é devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,80% (oito décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada Dia Útil, até o último Dia Útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$6, valor este a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.

O Gestor e/ou o Administrador poderão, à seu exclusivo critério, conceder descontos nas suas remunerações, por período determinado pelo próprio Gestor e/ou Administrador, sendo que nesta hipótese todos os Cotistas serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão na rede mundial de computadores.

Diante do disposto acima, o Gestor e o Administrador estabeleceram que durante os primeiros 6 (seis) meses do Fundo, contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, dariam um desconto na Taxa de Administração, de modo que a Taxa de Administração que vigorou somente durante o período referido seria igual à remuneração mensal mínima de R\$ 6. Assim, a partir do 7º (sétimo) mês contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, a Taxa de Administração voltará a observar o disposto no parágrafo acima.

Observado o disposto parágrafo abaixo, o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo.

Os valores, são atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

Após deduzida a remuneração devida ao Gestor, o montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador poderá ser paga diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pelo Administrador que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **ii. Taxa de performance**

Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das Cotas, denominada Taxa de Performance, correspondente à 10% (dez por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, de acordo com a definição do Regulamento equivale à variação do NTN-B, incidente sobre o valor da Cota Base.

A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente, por dia útil, após deduzidas as demais despesas e provisões do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, e será paga diretamente pelo Fundo até o 10º (décimo) Dia Útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

#### **iii. Custodiante**

Será devido ao Custodiante, a título de Taxa De Custódia Qualificada, assim compreendida a prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo, o valor correspondente a 0,10%, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observada a remuneração mensal mínima de R\$6, durante a vigência do contrato, o que for maior.

## **11 Atos societários**

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 26 de janeiro de 2017, foi aprovada a autorização da aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª emissão até a 150ª série, da Polo Capital Securitizadora S.A..

## **12 Política de divulgação das informações**

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

### **13 Informações Tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

#### **14 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Seguem abaixo as posições que o Fundo teve no período auditado, cujo emissor do CRI é a Polo Securitizadora:

<b>Emissor</b>	<b>Cetip</b>	<b>Características</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	8.941	-
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	6.390	8.545
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	6.162	6.844
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	5.608	8.217
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	5.060	7.165
Polo Capital	15L0542300	1ª emissão da série 31ª lastreadas pela CCI	5.008	7.743
Polo Capital	13H0072616	1ª emissão da série 16ª lastreadas pela CCI	4.592	8.352
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	4.039	6.618
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	3.208	4.492
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	3.053	-
Polo Capital	13A0026630	1ª emissão da série 11ª lastreadas pela CCI	2.305	5.511
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	2.006	-
Polo Capital	14J0105981	1ª emissão da série 24ª lastreadas pela CCI	1.460	2.863
Polo Capital	12E0019366	1ª emissão da série 8ª lastreadas pela CCI	329	-
Polo Capital	12B0016437	1ª emissão da série 6ª lastreadas pela CCI	-	2.112
Polo Capital	13E0008660	1ª emissão da série 14ª lastreadas pela CCI	-	523
			<b>58.161</b>	<b>68.985</b>

Em 31 de dezembro de 2017, outros fundos geridos pela Gestora mantinham aplicação no Fundo no montante de R\$ 6.499 (31 de dezembro de 2016: R\$6.680), equivalente a 63.575 cotas (31 de dezembro de 2016: 63.685 cotas).

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo detinha 150 cotas (31 de dezembro de 2016: 150 cotas) do Cibrasec FII, administrado pela mesma Instituição Administradora, no montante equivalente a R\$32 (31 de dezembro de 2016: R\$49).

O Fundo paga taxa de administração e custódia à Administradora / Gestora conforme detalhado na nota explicativa nº 10.

#### **15 Demandas judiciais**

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.



## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII**

**CNPJ 17.156.502/0001-09**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

\* \* \*

Jorge Cezar Porciano Derossi  
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17